



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE NÚMERO 2025-0162-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
MARÍA DE LOS ÁNGELES BASTOS FLORES, ALEJANDRO BASTOS
FLORES y MARÍA DE LOS ÁNGELES FLORES LÓPEZ, apelantes
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-548-RIM)
REGISTRAL

VOTO 0368-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas del veintiuno de agosto de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por María de los Ángeles Bastos Flores, cajera, cédula de identidad 1-0727-0834, Alejandro Bastos Flores, mecánico automotriz, cédula de identidad 4-0129-0382 y María de los Ángeles Flores López, de oficios domésticos cédula de identidad 01-0279-0818, vecinos de Zapote, San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 12:00 horas del 21 de febrero de 2025.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO



PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 13 de junio de 2018, la señora Ana Patricia Benavides Flores, cédula de identidad 1-750-797, en su condición de dueña de un cuarto en la nuda propiedad según el derecho 005 de la finca de San José matrícula 349702, interpone diligencias administrativas en virtud de unas presuntas inconsistencias en la inscripción de los documentos identificados bajo el tomo 571 asiento 43384 y tomo 2011 asiento 317186. Solicita que se realice la corrección correspondiente en la publicidad registral de manera que ella posea $\frac{1}{4}$ en el usufructo y de esa forma ser titular del dominio en esa proporción sobre la finca señalada.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución emitida a las 8:00 horas del 21 de setiembre de 2018, procede a dar apertura del expediente administrativo para realizar las investigaciones del caso; y consigna advertencia administrativa sobre el inmueble de San José, matrícula 349702 únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continúa con el trámite del expediente (folios 31 y 32).

Por resolución final dictada a las 12:00 horas del 21 de febrero de 2025, la Dirección del Registro Inmobiliario en su parte dispositiva resuelve: “[...] Instruir al Departamento de Normalización Técnica para a través del subproceso de Reconstrucción de documentos proceda conforme el documento citas 571-asiento 43384, con el cierre del derecho 011, y de conformidad con el documento de citas tomo 2011, asiento 317186 rectifique las proporciones de los derechos: 005 pasando el mismo a $\frac{1}{4}$ en el dominio; 09 pasando el mismo a $\frac{1}{2}$ en el usufructo y 010 pasando el mismo a $\frac{1}{4}$ en el dominio; así como al levantamiento de la medida cautelar. [...]”. Notificación realizada el 25 de febrero de 2025 (folio 287 a 309).



Inconformes con lo resuelto por el Registro, la señora María de los Ángeles Bastos Flores, el señor Alejandro Bastos Flores y la señora María de los Ángeles Flores López, interponen recurso de apelación y fundamentan sus agravios en los siguientes motivos:

1. Durante la tramitación de este proceso, la señora Benavides Flores presentó una demanda contra la Junta Administrativa del Registro Nacional y el Estado, en un proceso de conocimiento ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, expediente 19-03209-1027, el cual fue declarado sin lugar. El asunto ya fue dilucidado en sede judicial y se acogió la defensa de caducidad según sentencia 66-2022 dictada a las 08:00 horas del 11 de agosto de 2022 por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda y confirmada por sentencia de casación número 001097-F-S1-2024 emitida a las 14:12 horas del 22 de agosto de 2024 por la Sala I.
2. La decisión del Registro Inmobiliario podría afectar resoluciones tanto judiciales como administrativas, al pretender cancelar un derecho de usufructo de manera ilícita a la señora María de los Ángeles Flores López, como lo está haciendo.
3. Existe una indebida aplicación de la norma sustantiva, en la escritura de constitución del usufructo, según documento inscrito bajo las citas tomo 566 asiento 8133, ninguna de las partes pactó una regla más allá de un usufructo vitalicio. En el usufructo pluripersonal simultáneo, se extinguirá hasta la muerte de la última sobreviviente, acreciendo a los demás su debida cuota, a medida que vayan muriendo los otros usufructuarios.
4. Se suspenda la ejecución de la resolución impugnada mientras se tramita y resuelve el presente asunto.



5. Se anule la resolución de las 12:00 horas del 21 de febrero de 2025 dictada por el Registro Inmobiliario, y se levante la anotación que aparece en todos los derechos de la propiedad SJ-349702.

Asimismo, se apersona la señora Ana Patricia Benavides Flores, en sus alegatos de apelación indica:

1. Impugna el recurso de apelación interpuesto por los apelantes.
2. Se rechace ad portas el recurso de apelación, al no existir una sola referencia en contra de la resolución del Registro, donde se manifestará la ilegalidad o daño al ordenamiento jurídico.
3. Se declaren sin lugar las pretensiones de ese recurso de apelación, al no contar con ningún documento o escritura pública donde se constituya un derecho sobre el inmueble de la suscrita, dado que el error no crea derecho, dejando sin efecto los errores del Registro.
4. Se resuelva el presente caso, el recurso de apelación, como la oposición, conforme a los plazos de ley.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, acoge los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, en el punto II denominado “Solución y análisis de fondo”, de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, no advierte hechos de tal naturaleza que sean de interés para las resultas del presente caso.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto



administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. El Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 44647-MJP, publicado el 24 de setiembre de 2024 en el alcance 163 de la Gaceta 177 (en adelante el Reglamento), establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En ese Reglamento se establece el proceso denominado gestión administrativa, el cual se define en el artículo 2 inciso 25 como:

Procedimiento administrativo de carácter especial, mediante el cual se pone en conocimiento de terceras personas interesadas o afectadas, la existencia de una inexactitud registral o catastral, con el propósito de realizar la corrección con su debido consentimiento o proceder con la consignación de la medida cautelar en los asientos registrales o en los planos catastrados.

De igual modo, el artículo 262 indica:

[...]

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la



inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales

[...]

De este modo, se desarrolla un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes registrales, extraregistrales y las que se detecten del proceso levantamiento catastral, con el propósito de promover y procurar el saneamiento de dichas inexactitudes e inconsistencias.

Por su parte, se entiende como inexactitudes en la publicidad registral aquellas que “...surgen cuando la información publicitada en el asiento registral y/o catastral no resulta congruente con la realidad física o con la información que contengan los documentos que sustenten esos asientos de presentación o de inscripción” (artículo 247 del Reglamento), las cuales pueden ser de origen registral o extra registral.

Las inexactitudes de origen registral son aquellas que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos y se encuentran contenidas en el artículo 248 del Reglamento:

Artículo 248.- Inexactitudes en la publicidad de origen registral. Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos y pueden producirse por las siguientes causas:



- a) Error atribuible a la persona registradora o a cualquier otra persona funcionaria registral.
 - b) Manipulación dolosa de la información existente en los sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos, por parte de la persona registradora o por cualquier otra persona funcionaria registral, con el fin de adulterar su contenido.
 - c) Inexactitud en la información catastral o registral generada por los propios sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos.
 - d) Inconsistencias detectadas en el levantamiento, mantenimiento y actualización de información catastral.
- [...]

Por su parte, las denominadas extra registrales se originan fuera del ámbito registral (artículo 249), las cuales se producen por:

- a) Información registral inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.
- b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico, o bien, que contengan información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma



parte del marco de calificación registral.

La existencia de estas inexactitudes, deben hacerse del conocimiento de terceros interesados o afectados, con el objeto de que sea saneada o corregida con la anuencia de estos y cuando ello sea legalmente posible; o en caso de ser improcedente la corrección, imponer la medida cautelar conforme a la inexactitud alegada, las cuales se imponen de manera provisional y con el propósito de proteger los derechos e intereses de las partes involucradas.

Para el caso bajo estudio, el Registro Inmobiliario ante la gestión administrativa incoada por la señora Ana Patricia Benavides Flores, ante las presuntas inconsistencias señaladas en la inscripción de documentos, procede a imponer una medida cautelar de advertencia administrativa sobre el asiento de inscripción del inmueble de la provincia de San José 349702, únicamente para efectos de publicidad noticia.

Ahora bien, determinado por parte de la autoridad registral que en el presente caso lo que ha mediado efectivamente constituye un error de carácter registral generado por el operador jurídico a la hora de inscribir los documentos que ocuparon las citas al tomo 571 asiento 43384 y tomo 2011 asiento 317186, este Tribunal emite su criterio en los términos que a continuación se desarrollarán.

II- RESPECTO DEL DERECHO DE USUFRUCTO Y LOS EFECTOS DE SU EXTINCIÓN: El derecho de propiedad implica un conjunto de derechos y facultades que el propietario tiene con respecto al bien y es lo que conforma el contenido de la relación jurídica, estos atributos del



dominio están definidos en el artículo 264 del Código Civil, que indica:

ARTÍCULO 264.– El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:

1º.– De posesión.

2º.– De usufructo.

3º.– De transformación y enajenación.

4º.– De defensa y exclusión; y

5º.– De restitución e indemnización.

Tal y como se observa en el artículo precedente, el derecho de usufructo es uno de los atributos primarios contenidos por el dominio absoluto, y el propietario al tenor de lo dispuesto en los artículos 335 y 484 del Código Civil puede transmitir esa facultad utilizando los mismos medios que utiliza para la transmisión de la propiedad.

El usufructo es un derecho real de usar o gozar temporalmente las cosas cuya propiedad pertenece a otro, de la misma manera que lo haría el propietario. El usufructuario posee la cosa, pero no es de él, tiene la posesión, pero no la propiedad, la cual pertenece al nudo propietario.

La doctrina señala que: “El derecho real de usufructo. Es el derecho que se puede conceder a una persona para que use y disfrute de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y su sustancia (...), con carácter generalmente vitalicio y en todo caso temporal (...). Constituye un derecho real porque otorga al usufructuario un poder



directo e inmediato sobre la cosa usufructuada (...) y un poder que subsiste cualesquiera que sean las mutaciones que se puedan producir en la titularidad dominical (frente a todos los sucesivos propietarios). (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las Relaciones Jurídico- Reales el Registro de la Propiedad la Posesión. Luis Diez Picazo. Editorial Civitas. Madrid, 1995. Pag. 97).

De la anterior definición se desprende que el usufructo es esencialmente temporal y, cuando se extingue, la propiedad recobra su amplitud normal.

De las citadas precisiones conceptuales, se desprende de importancia para la resolución de esta litis, que las causales de extinción del usufructo se encuentran reguladas en el artículo 358 de nuestro Código Civil. De ahí que, al constituirse el usufructo puede preverse causas de extinción específicas, que normalmente tendrán expresión a través de un término o de una condición.

Las causas de extinción se pueden clasificar por su relación con el sujeto, entre las que figuran la extinción de la persona del usufructuario y la renuncia del derecho, por su relación con el objeto, como lo es la pérdida o expropiación de la cosa usufructuada y con la propia relación jurídica derivada del usufructo, entre cuyas causales encontramos la consolidación o confusión, el cumplimiento de la condición resolutoria o vencimiento del término final, la prescripción y la resolución del derecho del constituyente.

En el caso que nos ocupa, interesa analizar la extinción del usufructo como consecuencia de la extinción del usufructuario. Dada su



naturaleza temporal, cuando el usufructo se otorga a favor de personas físicas, se extingue con la muerte de ellas, y no pasa a sus herederos, pudiendo únicamente cederlo inter-vivos con el límite temporal de la vida del usufructuario original. Y tratándose de personas jurídicas no puede otorgarse por más de treinta años.

Lo anterior se infiere de lo establecido en el artículo 359 y 364 del Código Civil, ya que no interesa si el usufructuario ejerce su poder sobre una parte o la totalidad del bien, sino que el espíritu de esta radica, en que ese usufructuario o usufructuarios, disfruten de la cosa en su totalidad hasta su fallecimiento.

Nuestra legislación no admite el usufructo a favor de dos o más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente, según expresa el artículo 336 del Código Civil. Es permitido, en cambio, el usufructo pluripersonal – también conocido en doctrina como simultáneo– y el parcial. La doctrina nacional así lo ha reconocido, explicando que es dable “establecer el usufructo en beneficio de dos o más personas para que lo gocen al mismo tiempo, cada una en proporción al derecho que se le concede. En tal caso, si el usufructo es de por vida, la parte del que muere acrece las partes de los otros, salvo estipulación contraria”. (Tratado de los Bienes. Alberto Brenes Córdoba. Editorial Juricentro, año 2001, Séptima Edición, San José, pág. 116).

Ello, en correlación con lo que dispone el artículo 270 del Código Civil, que estipula: “...Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente **todos los**



derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común...” (lo resaltado no es del original)

Partiendo de lo expuesto, en el caso de marras, tenemos que según los antecedentes registrales desde el año 2000 por medio de documento que ocupó el asiento 441 del tomo 9843 del diario del Registro Inmobiliario, la señora Benigna Flores López vendió la nuda propiedad a la señora Hortensia Flores Flores y Maria de los Ángeles Flores López, en partes iguales, reservándose el derecho de usufructo sobre la finca del Partido de San José matrícula 349702, quedando inscrita en tres submatrículas: la señora Hortensia Flores Flores dueña del derecho 001 (mitad de la nuda propiedad), Maria de los Ángeles Flores López dueña del derecho 002 (la otra mitad de la nuda propiedad) y Benigna Flores López 003 (usufructo total).

Con el fallecimiento de la señora Benigna Flores López, Hortensia y María de los Ángeles Flores López, pasaron a tener el dominio en una proporción de $\frac{1}{2}$ cada una. Mediante la escritura presentada bajo el tomo 566 asiento 8133, ya como dueñas del dominio cada una de ellas, reservándose el usufructo y de manera independiente donaron la nuda propiedad a 2 personas diferentes. Hortensia de su dominio donó la nuda propiedad a Adriana Benavides Flores y a Ana Patricia Benavides Flores, quedando cada una en una proporción de $\frac{1}{4}$ en la nuda; por otro lado, María de los Ángeles Flores López le dona la nuda propiedad a María de los Ángeles Bastos Flores y Alejandro Bastos Flores en una proporción de un cuarto en la nuda cada uno.

De esta manera la finca **349702**, quedó inscrita en seis submatrículas distribuidas de la siguiente manera: **004** Adriana



Benavidez Flores ($\frac{1}{4}$ de la nuda propiedad); **005** Ana Patricia Benavidez Flores ($\frac{1}{4}$ de la nuda propiedad); **006** Maria de los Ángeles Bastos Flores ($\frac{1}{4}$ de la nuda propiedad), **007** Alejandro Bastos Flores ($\frac{1}{4}$ de la nuda propiedad); **008** Hortensia Flores Flores correspondiente a $\frac{1}{2}$ del usufructo y **009** Maria de los Ángeles Flores López correspondiente a $\frac{1}{2}$ del usufructo. De esta manera se completa la unidad tanto en la nuda como en el usufructo.

III.- SOBRE EL CASO CONCRETO. Ahora bien, teniendo claro la condición de titularidad de la finca de San José 349702, basada en el documento presentado bajo el tomo 566 asiento 8133. Pasamos a analizar, el primer inconveniente que se presenta en la publicidad registral, provocado con la inscripción del documento presentado bajo el tomo 571 asiento 43384, correspondiente a la escritura número 87 otorgada ante la notaria Doris Ivonne Castillo Morales, en donde Adriana Benavides Flores, titular de $\frac{1}{4}$ en la nuda propiedad según el derecho 004, se lo dona a María de los Ángeles Bastos Flores, procediendo esta última a reservar el derecho de usufructo a favor de María de los Ángeles Flores López. El Registrador a cargo de inscribir el citado documento generó dos submatrículas diferentes la **010** correspondiente a $\frac{1}{4}$ en la nuda propiedad a nombre de **María de los Ángeles Bastos Flores** y la submatrícula **011** correspondiente a $\frac{1}{4}$ en el usufructo de **María de los Ángeles Flores López**, incluyendo una reserva de usufructo extraído del derecho de la **nuda propiedad**, cerrando con dicha operación el derecho 004. Es decir, la finca quedó inscrita con $\frac{5}{4}$ en el usufructo, superando la unidad, lo cual es incorrecto. Resulta evidente, que de un derecho de nuda propiedad no se puede extraer un derecho de usufructo, pues este tal y como se ha indicado es un atributo del dominio completo; circunstancia que no



tiene la nuda propiedad, que se refiere a la condición jurídica de poseer la titularidad formal del bien, pero la posesión y la titularidad del bien le pertenecen a otra persona, usufructuario. En conclusión, no se podía disponer de un derecho de usufructo, que no poseía el derecho 004 donado.

Luego, con la presentación del documento al tomo **2011** asiento **317186**, tras el fallecimiento de **Hortensia Flores Flores**, se canceló la submatrícula 008, correspondiente a $\frac{1}{2}$ del usufructo, y se redistribuyó dicho derecho; como resultado se aumentó en $\frac{1}{4}$ la submatrícula 009 a nombre de **María de las Ángeles Flores López** quedando dicha señora con la totalidad del usufructo: $\frac{3}{4}$ bajo la submatrícula 009 y $\frac{1}{4}$ bajo la submatrícula 011, tal y como se encuentra inscrita actualmente; ello, debido al error que ya se había generado con el documento al tomo **571** asiento **43384**.

De lo anterior se evidencia que, el calificador desatendió las reglas que deben seguirse para la reincorporación del usufructo al dominio como atributo desmembrado de la propiedad, sin tomar en cuenta la integración de los artículos 289, 364 y 365 del Código Civil.

“...ARTÍCULO 289.– Cuando el derecho de usufructuar total o parcialmente alguna cosa, corresponde a una o a más personas diferentes del propietario, ese derecho se regirá por el **título en que se haya constituido**, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto.

(...)

ARTÍCULO 364.– El usufructo **constituido** en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la



última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes.

ARTÍCULO 365.- Terminado el usufructo, vuelve la cosa al propietario, salvo los casos en que el usufructuario tenga que ser reembolsado de sumas que, por causa del usufructo, corresponda pagar al propietario, que en tal caso podrán el usufructuario o sus herederos retener la cosa hasta la debida remuneración de aquellas cantidades.” (los aspectos resaltados no son del original).

De la normativa citada, queda claro que extinguido el usufructo –en este caso por fallecimiento del usufructuario original– **debe diferenciarse cuál es la regla y cual la excepción,** cuando tal usufructo –como atributo del dominio– debe incorporarse para acrecentar a unos u otros de los derechos reales que han sido igualmente desmembrados del dominio.

En primer lugar, las reglas del usufructo estarán contenidas dentro del título en el cual se **constituya**, sea en el acto por medio del cual nace a la vida jurídica tal derecho. (Artículo 289 C.C.)

Lo que quiere decir que **el acto constitutivo del derecho de usufructo** es el que marcará la pauta para determinar a futuro el destino de tal derecho que –separado del dominio y luego extinto el usufructuario –, deberá acrecentar a otro derecho desmembrado o buscar la conformación o perfección del dominio pleno; siendo que, ante la omisión de reglas al efecto, tal incorporación de derechos debe regirse por las disposiciones de ley.



Conforme al artículo 264 del Código Civil, cuando no corresponde al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada. Tomando en cuenta esta premisa, debe tomarse como **regla** para reincorporar el derecho de usufructo, la que establece el artículo 365 citado: “...**terminado el usufructo vuelve la cosa al propietario...**”, lo cual funciona como una reacción natural del derecho desmembrado a conformar el dominio pleno o perfecto del derecho de propiedad.

Excepción a tal regla, la establece el artículo 364 citado en los casos en que la **constitución del usufructo se realiza en provecho de varias personas** situación que el ordenamiento resuelve de manera diversa, manteniendo el desmembramiento originario hasta la muerte del último usufructuario, luego de lo que procede la incorporación de tal usufructo a conformar el dominio pleno de propiedad.

En el presente caso, debe tenerse claro que tanto la señora **Hortensia Flores Flores**, como la señora **Maria de los Ángeles Flores López**, ejercieron **por separado** su derecho de propiedad sobre la proporción que cada uno tenía en la finca de San José matrícula **349702**, tal y como lo indica el artículo 270 del Código Civil. Es así como, el acto de constitución del usufructo contenido en el documento tomo **566** asiento **8133** tiene **consecuencias jurídicas independientes** del acto de constitución del usufructo contenido en el documento que ocupó el tomo **2011** asiento **317186**, por lo que, siendo actos de constitución diversos, originados del ejercicio de unos derechos de copropiedad igualmente individuales; no se les puede subsumir en la excepción tipificada en el artículo 364 antes comentado, pues a todas luces, en ningún momento los derechos de usufructo de la señora **Hortensia**



Flores Flores, como la señora **María de los Ángeles Flores López** surgen a la vida jurídica para ser ejercidos de manera conjunta, sino surgen de actos de constitución distintos para ser ejercidos de forma independiente.

Es así, que en el presente caso, extinguido el usufructo de la señora **Hortensia Flores Flores**, debió aplicarse la regla antes sugerida, para que de forma natural tal derecho de usufructo extinguido, acrezca el derecho de propiedad, que en este caso serían sobre los **dos derechos de nuda propiedad** surgidos del acto de constitución contenido en el documento que para ser inscrito en el Registro ocupó el tomo **566** asiento **8133**; y no el acrecer el derecho de usufructo de la señora **María de los Ángeles Flores López**, pues de darse esa condición se le estaría otorgando un usufructo mayor que el que poseía el dominio original del cual se desprendió su derecho de usufructo que correspondía a un $\frac{1}{2}$.

A modo de ilustrar lo indicado, en nuestro país es común que varias propiedades se encuentren en copropiedad y así se traslade su titularidad, entre personas sin ninguna relación legal o de consanguinidad y sin buscar la correspondiente localización de su derecho. En un sin número de ocasiones, algunos de esos derechos de dominio son desmembrados en nuda propiedad y usufructo. Pudiendo generarse varios usufructuarios que no guardan relación entre sí, por venir de proporciones de dominio diferentes, el aplicar el artículo 364 tal y como lo indica el apelante, sin verificar el dominio de origen, atenta contra la lógica jurídica, la dinámica jurídico comercial inmobiliaria, la seguridad jurídica, pues se acrecentaría a otro usufructuario que no guarda relación con el dominio original y



podría afectar la paz social, pues un usufructuario podría alegar que su derecho debe acrecer a pesar de no tener relación con la proporción de dominio de la que dimana el derecho de usufructo. Lo que corresponde tal y como se ha indicado es la regla del artículo 365 del Código Civil como se indicó supra.

Como se ha indicado, tanto la señora Hortensia Flores Flores, como la señora María de los Ángeles Flores López, adquirieron y ejercieron por separado su derecho de propiedad sobre la porción que cada una tenía sobre la finca 349702, y al constituirse sus derechos de manera separada sus consecuencias jurídicas son independientes, es decir el usufructo proveniente de la submatrícula 001, debe tratarse de manera separada del usufructo proveniente de la submatrícula 002; siendo que el primero forma una unidad con las submatrículas 005 y 010 (anteriormente 004) y el segundo la conforman las submatrículas 006 y 007, de ahí que, no se les puede subsumir en la excepción tipificada en el artículo 364 antes mencionado, debido a que en ningún momento tales derechos surgieron a la vida jurídica para ser ejercidos de manera conjunta, sino que surgen de actos de constitución distintos y ser ejercidos de manera independiente.

En consecuencia, una vez extinguido el usufructo de la señora Hortensia Flores López, debió aplicarse las reglas anteriormente indicadas, acrecentándose el derecho de propiedad al dominio pleno, que en este caso se reflejan en las submatrículas 005 y 010 (anteriormente 004), como tampoco debió operar la submatrícula 011 debido a que la señora **Adriana Benavidez Flores** no era titular de ningún derecho de usufructo para poder traspasarlo a la señora **María**



de los Ángeles Flores López, debido a que la raíz de dominio como se ha determinado en el presente estudio no le correspondía.

En el presente caso, lo procedente tal y como lo determinó la autoridad registral es subsanar la publicidad registral y proporcionarles a las partes certeza jurídica sobre la realidad jurídica del inmueble **349702** como fue dispuesto en el por tanto de la resolución venida en alzada.

Lo anterior, encuentra su sustento al margen del artículo 7 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos, que indica:

[...] No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución.

Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquél indicare.

Si el documento original no estuviere en el Registro y fuere imprescindible, para llevar a cabo la cancelación, podrá actuarse con una fotocopia del mismo o de la matriz, firmada por un notario. Si se tratare de una resolución judicial, la fotocopia será de ésta, con la firma del funcionario correspondiente.

En todo caso, las anotaciones o afectaciones erradas aquí referidas carecen de todo efecto y validez, y no impedirán que se



inscriba el documento posterior relativo a la inscripción del inmueble en el cual se practicó la anotación errada. El director del Registro dictará las normas de procedimientos atinentes a estos casos. [...] (Resaltado es nuestro)

Por las consideraciones expuestas este Tribunal arriba a la conclusión que lo resuelto por el Registro se encuentra ajustado al marco de legalidad; debido a ello el saneamiento del asiento de inscripción de la finca de San José 349702.

En cuanto a los agravios traídos a colación por la señora María de los Ángeles Flores López, María de los Ángeles Bastos Flores y Alejandro Bastos Flores, relacionados al señalamiento de las resoluciones judiciales que se encuentra en trámite, tampoco dicho argumento es de recibo en virtud de que tal y como se desprende de ellas, ninguna refiere al fondo del presente asunto. Al respecto la sentencia 66-2022 dictada a las 08:00 horas del 11 de agosto de 2022 por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda indica:

“En este sentido resulta inane entrar a discutir el fondo del asunto planteado en relación a esta parte, cuando ni siquiera en su contra se ha planteado por la actora como promotora y autora de las conductas achacadas al Estado y a la Junta administrativa...”

En cuanto a la audiencia oral solicitada por la señora Ana Patricia Benavides Flores, este Tribunal estima importante señalar que la situación jurídica objeto de las presentes diligencias administrativas



corresponde a la actividad que fue generada sobre la calificación e inscripción de un documento ingresado a la corriente registral; por lo que, su valoración y análisis se encuentra sujeto estrictamente a lo dimanado en dicho instrumento, por lo que, su solicitud de audiencia deviene en innecesaria, procediendo el rechazo de su gestión.

SEXTO: EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Así las cosas, este Tribunal concluye en el presente asunto que debe ser rechazado el recurso de apelación en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 21 de febrero de 2025, la que es este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y de doctrina que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora María de los Ángeles Bastos Flores, Alejandro Bastos Flores, María de los Ángeles Flores López, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 12:00 horas del 21 de febrero de 2025, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.
NOTIFIQUESE.



Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 27/10/2025 02:35 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 27/10/2025 02:03 PM

Óscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha y hora: 27/10/2025 02:11 PM

Cristian Mena Chinchilla

Firmado digitalmente por
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)
Fecha y hora: 27/10/2025 02:15 PM

Gilbert Bonilla Monge

Firmado digitalmente por
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)
Fecha y hora: 27/10/2025 02:21 PM

Norma Ureña Boza

omaf/KQB/ORS/CMCH/GBM/NUB

ÁREAS DE COMPETENCIA

TE: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA ACTOS DEL REGISTRO

NACIONAL EN MATERIA SUSTANTIVA

TG: ATRIBUCIONES DEL TRA

TNR: 00.31.37